

TJ Udlejning ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 32 16 13 24

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. april 2022

Thomas Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 4 |
| Balance pr. 31. december 2021 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TJ Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. april 2022

Direktion

Thomas Poulsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ Udlejning ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 16 13 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen, direktør

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 848.092, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.408.623.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | | 674.589 | 401 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 829.485 | 224 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.504.074 | 625 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 11 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -362.910 | -155 |
| Resultat før skat | | 1.141.164 | 481 |
| Skat af årets resultat | 4 | -293.072 | -106 |
| Årets resultat | | 848.092 | 375 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 848.092 | 375 |
| | | 848.092 | 375 |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | <u>20.378.000</u> | <u>10.201</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>20.378.000</u> | <u>10.201</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>20.378.000</u> | <u>10.201</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>20.378.000</u></u> | <u><u>10.201</u></u> |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 139.250 | 125 |
| Overført resultat | | <u>2.269.373</u> | <u>1.276</u> |
| Egenkapital | | <u>2.408.623</u> | <u>1.401</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>450.589</u> | <u>198</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>450.589</u> | <u>198</u> |
| Ansvarlig lånekapital | | 1.350.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>11.997.183</u> | <u>4.694</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>13.347.183</u> | <u>4.694</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 512.535 | 184 |
| Kreditinstitutter | | 1.034.360 | 1.868 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 34.985 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.149.545 | 1.634 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 81.290 | 41 |
| Anden gæld | | <u>358.890</u> | <u>181</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.171.605</u> | <u>3.908</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>17.518.788</u> | <u>8.602</u> |
| Passiver i alt | | <u>20.378.000</u> | <u>10.201</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 1.275.834 | 1.400.834 |
| Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden | 14.250 | 145.447 | 159.697 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2021 | 139.250 | 1.421.281 | 1.560.531 |
| Årets resultat | 0 | 848.092 | 848.092 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 139.250 | 2.269.373 | 2.408.623 |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-----------------------|-------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>11</u> |
| | <u>0</u> | <u>11</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 140.470 | 49 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>222.440</u> | <u>106</u> |
| | <u>362.910</u> | <u>155</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 211.782 | 65 |
| Sambeskatningsbidrag | <u>81.290</u> | <u>41</u> |
| | <u>293.072</u> | <u>106</u> |

Noter

| | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|--|--------------------|------------------------------------|
| 5 Oplysning om dagsværdi | | |
| Investeringsejendomme | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | <u>10.201.000</u> | <u>9.977</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>703.485</u> | <u>224</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>20.378.000</u> | <u>10.201</u> |
| | | |
| 6 Aktiver der måles til dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2021 | | 9.839.748 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | | 7.071.134 |
| Tilgang i årets løb | | 3.236.515 |
| Afgang i årets løb | | <u>-1.068.927</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | | <u>19.078.470</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2021 | | 361.252 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | | 233.866 |
| Årets værdireguleringer | | 703.485 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | | <u>927</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2021 | | <u>1.299.530</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | | <u><u>20.378.000</u></u> |

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 1.500.000 | 150.000 | 750.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.878.247 | 12.359.718 | 362.535 | 10.787.462 |
| | <u>4.878.247</u> | <u>13.859.718</u> | <u>512.535</u> | <u>11.537.462</u> |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernvirksomheders engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør 31/12 2021 i alt t.kr. 1.212.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.110, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 19.018.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.193 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 3.996. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 1.128 til sikkerhed for bankgæld, ejerpantebrev på 55. t.kr. med henblik på overførsel af tinglysningsafgift, samt ejerpantebrev for t.kr. 10 til sikkerhed for grundejerforening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Udlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,75% - 6,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på +0,19% korrigeret for risikotillæg.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.